



PROCESSO: 0032971-27.2012.8.14.0301 - LIBRA
SEC. ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL
APELANTE/APELADO(A): CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADO(A): Gustavo Freire da Fonseca, OAB/PA 12.724 e Lorena Meirelles Esteves Faro, OAB/PA 20.030
APELANTES/APELADOS: NEIL DUARTE DE SOUZA e DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA
ADVOGADO(A): Rondineli Ferreira Pinto, OAB/PA 10.389
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

EMENTA: APELAÇÕES DOS AUTORES E DA RÉ. AÇÃO DECLARATÓRIA DE ABUSIVIDADE DE CLAUSULA CONTRATUAL PARA RETIFICAÇÃO DE VALOR DEVIDO C/C DANOS MORAIS, MATERIAIS, LUCROS CESSANTES E COBRANÇA DE MULTA. ATRASO NA ENTREGA DA OBRA. preliminar de cerceamento de defesa suscitada pela construtora. rejeitada. mora na entrega do empreendimento. caracterizada. incidência da multa prevista na cláusula 5º do contrato firmado entre as partes. dano moral não demonstrado. necessidade de afastar tal condenação. existência de confissão quanto à ausência de pagamento integral e atualizada da parcela referente às chaves. configuração de causa de rescisão contratual. reforma da sentença para julgar procedente a reconvenção. contrato rescindido para determinar a desocupação do imóvel pelos autores no prazo de 60 dias. retenção de 11,65% da quantia paga pelos autores. devolução da quantia de R\$40.000,00 que foram pagos para abater o saldo devedor. recurso da construtora conhecido e parcialmente provido à unanimidade. caracterização de abusividade da cláusula contratual prevendo a prorrogação do prazo para entrega do bem para 360 dias. adequação para prazo razoável de 180 dias. termo inicial da mora da construtora definido para o julho/2011. existência de previsão contratual de cláusula penal para construtora na hipótese de atraso. impossibilidade de cumular tal cláusula com pagamento de lucros cessantes necessidade de redistribuição da condenação em honorários advocatícios. recurso dos autores conhecido e parcialmente provido à unanimidade.

1. Apelação da Construtora Leal Moreira Ltda.

1.1. Preliminar de cerceamento de defesa. O juízo singular conferiu às partes a oportunidade de se manifestar a respeito das provas que pretendiam produzir, tendo os autores informado seu desinteresse na realização de outras provas e a demandada requerido apenas apresentação de novos documentos por meio de juntada de laudo pericial realizado em outra demanda, no entanto, embora tal requerimento tenha sido deferido, a Construtora não fez juntada do referido laudo. Preliminar rejeitada.

1.2. Mérito. Na hipótese dos autos, a Construtora não se eximiu de demonstrar de que a greve dos trabalhadores da construção civil durante o período construtivo tenha sido o motivo para o atraso na entrega do empreendimento, pois para provar o alegado juntou apenas notícias acerca da deflagração de greve, datada de 05 a 14 de setembro de 2014, das quais não se pode inferir o período de duração e o impacto do movimento paredista na obra em questão.



1.3. Configurada a mora da Construtora atrai a aplicação da cláusula 5ª do contrato firmado entre as partes acerca da multa contratual.

1.4. Com relação ao dano moral, com a razão a Construtora no que diz respeito à ausência de comprovação da sua ocorrência, pois os autores não trouxeram provas capazes de demonstrar que o atraso de doze meses na entrega do bem tenha ferido um ou mais direitos da personalidade, devendo tal condenação ser afastada.

1.5. Estando os autores inadimplentes com o pagamento integral da parcela das chaves, cuja ausência de quitação foi admitida ao longo do processo, com razão a Construtora quanto à rescisão do contrato nos termos da cláusula 31 do contrato, devendo a sentença, neste ponto, deve ser reformada para julgar procedente o pleito rescisório com as devidas retenções, devendo os autores desocuparem o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias.

1.6. Recurso conhecido e parcialmente provido para: a) afastar a condenação no pagamento de indenização por danos morais já que não foram comprovados de forma efetiva; b) julgar procedente o pedido de rescisão contratual formulado em sede de reconvenção para declarar rescindido o contrato por culpa dos autores em razão do não pagamento integral e atualizado da parcela representativa das chaves no valor de R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais) conforme letra c do item 4.6 do quadro resumo, devendo estes desocuparem o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias; c) determinar a restituição da quantia paga pelos autores, com retenção de apenas 11,65% desse valor, devendo ainda, lhes ser restituído o valor de R\$40.000,00 que foi pago como forma de abater o saldo devedor. d) Na reconvenção, condenar os reconvidados em honorários advocatícios, posto que independente da ação principal, cujo montante fixo em R\$1.000,00 (mil reais) nos termos do §4º do art. 20 do CPC/73.

2. Apelação dos autores.

2.1. No caso concreto, o contrato previa o prazo de tolerância de 360 dias, sendo tal prazo dissonante do entendimento do Superior Tribunal de Justiça, devendo a cláusula contratual que o previa ser considerada inválida e, estipulado o prazo de 180 dias como razoável.

2.2. Considerando que no contrato firmado entre as partes existia previsão de multa penal para o caso de mora da Construtora na entrega do empreendimento não há possibilidade de cumulação com lucros cessantes, conforme entendimento firmado pelo STJ em julgamento sob a sistemática dos recursos repetitivos. REsp 1635428/SC.

2.3. Considerando a demonstração por parte dos autos que durante o período da mora da Construtora (julho/2011 a junho/2012) gastaram aluguel no valor de R\$1.800,00 mensais, tal soma dever ser restituídas aos autores conforme recibos de quitação constantes nos autos.

2.4. Após o julgamento dos recursos de apelação, alguns pedidos da parte autora, os quais inicialmente haviam sido todos julgados procedentes, foram afastados, configurando, dessa maneira, em sucumbência recíproca nos termos do art. 21 do CPC/73 (vigente à época da prolação da sentença).

2.5. Necessidade dos honorários serem proporcionalmente distribuídos, de forma que dos 15% (quinze por cento) sobre a condenação fixados pelo juízos a quo, os autores deverão arcar com 70% (setenta por cento) e a demanda com 30% (trinta por cento) dos honorários advocatícios.



2.6. Recurso dos autores conhecido e parcialmente provido para: a) declarar a abusividade da cláusula 3º do contrato entabulado entre as partes estabelecendo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias como tolerância para entrega do imóvel; b) determinar a restituição dos valores comprovadamente pagos a título de aluguel (danos emergentes), no valor de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, durante o período de mora da Construtora, qual seja, Julho/2011 a Junho/2012; c) Redistribuir de forma proporcional a condenação em honorários advocatícios, de forma que dos 15% (quinze por cento) sobre a condenação fixados pelo juízo a quo, os autores deverão arcar com 70% (setenta por cento) e a demanda com 30% (trinta por cento) dos honorários advocatícios.

Vistos, etc.

Acordam os Excelentíssimos Senhores Desembargadores que integram a 2ª Turma de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, à unanimidade de votos, em conhecer da Apelação da Construtora e julgar-lhe parcialmente provida; como também conhecer da Apelação dos Autores e julgar-lhe parcialmente provido, pelos fatos e fundamentos constantes do voto.

Esta sessão foi presidida pela Excelentíssima Senhora Desembargadora Gleide Pereira de Moura.

Sala das Sessões do Tribunal de Justiça do Estado do Pará, aos doze dias do mês de novembro do ano de 2019.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES
Relator

PROCESSO: 0032971-27.2012.8.14.0301 - LIBRA
SEC. ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO
RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL
APELANTE/APELADO(A): CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA
ADVOGADO(A): Gustavo Freire da Fonseca, OAB/PA 12.724 e Lorena Meirelles Esteves Faro, OAB/PA 20.030
APELANTES/APELADOS: NEIL DUARTE DE SOUZA e DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA
ADVOGADO(A): Rondineli Ferreira Pinto, OAB/PA 10.389
RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

RELATÓRIO

Tratam-se de dois recursos de apelação, ambos interpostos em face da sentença proferida nos autos da ação declaratória de abusividade de cláusula contratual para retificação de valor devido, cumulada com indenização por danos morais, lucros cessantes e cobrança de multa, tramitada no juízo da 12ª Vara Cível e Empresarial da Comarca da Capital, proposta por NEIL DUARTE DE SOUZA e DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA em face de CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

Em sua inicial, narram os autores que celebraram com a Construtora Leal Moreira contrato de compra e venda de unidade imobiliária situada no Edifício Torre de Farnese, cujo valor total do imóvel era R\$574.000,00



(quinhentos e setenta e quatro mil reais). Seguem afirmando que R\$300.000,00 (trezentos mil reais) foram pagos à vista em dação em pagamento de um imóvel de sua propriedade e a quantia restante, R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais), seria quitada com a entrega das chaves, as quais até o ingresso da ação ainda não havia acontecido. Alegaram, ainda, que o prazo para entrega do bem tinha previsão para 30.12.2010, com tolerância de 360 (trezentos e sessenta) dias, no entanto, o apartamento somente foi entregue em JULHO/2012, tendo nesse período realizado despesa com aluguel no valor de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) mensais. Informaram também que para abater o valor das chaves, foram efetuados dois pagamentos, um no valor de R\$24.000,00 (vinte e quatro mil reais) e outro no valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais), conforme Termo Aditivo ao contrato, no entanto, a requerida insere no saldo devedor a quantia de R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais) sem previsão contratual.

Com base nesses fatos, a pretensão autoral consistiu em ver reconhecida a anulação da cláusula 4.6 item C do Quadro Resumo, bem como da cláusula 3ª do Contrato para declarar ilegal a atualização das parcelas das chaves com juros de 13% (treze por cento), devendo referido valor sofrer correção monetária apenas pela TR, bem como declaração de abusividade da cláusula de tolerância. Pretenderam também a anulação do valor cobrado a mais de R\$88.000,00 (oitenta e oito mil reais) sem previsão contratual. Buscaram a condenação da requerida no pagamento de lucros cessantes durante o período de mora na entrega do imóvel, bem como o pagamento de danos materiais pelos valores gastos a título de alugueis no valor de R\$15.518,30 (quinze mil, quinhentos e dezoito reais e trinta centavos), sem olvidar a indenização pelos danos morais sofridos na quantia de R\$40.000,00 (quarenta mil reais). Por fim, postularam a condenação da demandada na restituição em dobro ou na forma simples dos valores cobrados indevidamente quanto à atualização das chaves, assim como a aplicação da cláusula penal compensatória pactuada entre as partes. Citada, a requerida apresentou contestação alegando, em sede de preliminar, inépcia da petição inicial em virtude de existência de pedidos contraditórios, sendo impossível a dedução lógica da pretensão autoral. Suscitou também carência de ação em função da ausência de interesse de agir e da impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, defendeu a impossibilidade da entrega do imóvel em razão da inadimplência dos autores, pois conforme afirmado na inicial, no que diz respeito ao pagamento das chaves, efetuaram pagamento de R\$64.000,00 (sessenta e quatro mil reais), sendo que o saldo devedor era de R\$459.841,70 (quatrocentos e cinquenta e nove mil, oitocentos e quarenta e um reais e setenta centavos), sem contar que os autores confessaram que entregaram para Construtora um cheque e, por irregularidades, resolveram não disponibilizar a quantia para saldar o título bancário. Sustentou também a legalidade da cobrança de juros na parcela representativa às chaves do imóvel, bem como da cláusula 3ª do contrato que estabelecia a tolerância de 360 (trezentos e sessenta) dias para efetiva entrega do empreendimento. Argumentou, ainda, inexistência de danos morais a serem ressarcidos e inaplicabilidade da multa contratual porque, embora a entrega do empreendimento tenha ocorrido em atraso, a prorrogação de referido prazo



é plenamente legal, sem contar que restou demonstrada a existência de caso fortuito e fato de terceiro no decorrer da obra, pois houve atraso na entrega dos materiais e greve dos trabalhadores da construção civil, fatos que culminaram na incidência da 4ª cláusula do contrato em que prevê nova prorrogação, além da autorizada por meio da cláusula de tolerância. Defende a inexistência de dano moral em virtude de ausência exposição vexatória ou situação que realmente tenha violado a integridade moral dos autores. Questiona o pedido de lucros cessantes, pois o atraso na entrega do bem não foi derivado de ato ilícito e também porque os autores afirmaram que iriam residir no imóvel em questão, não havendo que se falar em lucros cessantes. Opõe-se também ao pleito de condenação no pagamento dos danos materiais decorrentes dos valores dispensados a título de alugueis no total de R\$17.518,30 (dezessete mil, quinhentos e dezoito reais e trinta centavos), haja vista que os autores, mesmo inadimplentes, residem no imóvel, estando em posse injusta por clandestinidade já que, por arbitrariedade, passaram a habitar no apartamento. Pontuou a impossibilidade de repetir valores em dobro, pois a cobrança observou a estrita legalidade. Por fim, postulou que os autores sofressem condenação por litigância de má-fé.

No prazo da contestação, a demandada apresentou reconvenção requerendo a rescisão do contrato firmado entre as partes em razão do inadimplemento dos compradores com relação à parcela representativa das chaves, vez que houve confissão nos autos quanto ao seu pagamento parcial.

Em seguida, o juízo singular deferiu a tutela antecipada pleiteada pelos autores determinando que a Construtora procedesse com a entrega das chaves do imóvel e fixando o valor do saldo devedor em R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais) do qual seria amortizado o valor de R\$49.000,00 (quarenta e nove mil reais), cujo montante deveria ser corrigido na forma estabelecida em contrato até o mês de dezembro/2011 (mês que as obras deveriam ter sido concluídas já considerando a prorrogação). Na mesma oportunidade, restou indeferido o pleito de tutela antecipada de disposição do apartamento formulado pela Construtora.

Dessa decisão, a demandada interpôs recurso de agravo de instrumento, o qual foi distribuído a minha relatoria e, na ocasião do julgamento, a decisão proferida pelo juízo a quo foi mantida pela então 4ª Câmara Cível Isolada.

A parte autora apresentou manifestação tanto à contestação quanto à reconvenção, refutando os argumentos manejados pela demandada em cada peça, pugnando pela procedência dos pedidos deduzidos na inicial.

Realizada audiência de conciliação esta não se concretizou.

Posteriormente foi realizada nova audiência, agora nos termos do antigo art. 331 do CPC/73, em que foram resolvidas as preliminares arguidas em contestação, bem como definidos os pontos controvertidos da lide e as provas documentais que seriam produzidas pela parte requerida.

Após foi proferida sentença cuja parte dispositiva segue transcrita:

(...) Ex positis, respaldado no que preceitua o art. 269, I, do CPC, julgo parcialmente procedente as pretensões dos Autores esboçadas na petição. inicial, bem como a esboçada na peça de reconvenção, nos moldes da fundamentação desta decisão. Em razão da sucumbência recíproca, condeno os Requerentes em 50% e o Requerido em 50% das custas processuais. Condeno o Requerido em honorários advocatícios no montante de 15% sobre o valor da condenação, dado se tratar de causa amplamente debatida em nossos tribunais



pátrios, bem como a relevância do bem jurídico pleiteado (moradia) e condenar o Requerido, nos moldes do art. 20, §4º, do CPC, em R\$1.000,00 (mil reais), devendo tais valores serem compensados. (...)

Opostos embargos de declaração, a sentença foi mantida em todos os seus termos.

Inconformadas, ambas as partes interpuseram recurso de apelação.

No apelo dos autores, o inconformismo consistiu em ver reconhecida a abusividade da cláusula 3ª do contrato referente à prorrogação do prazo de entrega do imóvel de 360 (trezentos e sessenta) dias, haja vista ser desarrazoado e inaceitável, bem como fosse acolhida a pretensão de condenação da Construtora no pagamento de lucros cessantes, pois com o atraso injustificado na entrega do bem faz nascer para o comprador o direito de requerer pagamento de indenização por lucros cessantes no percentual de 0,5% (meio por cento) sobre o valor do imóvel mensal para compensar os prejuízos pela não fruição do bem, os quais seriam presumidos. Buscam também reforma da sentença na parte que limitou o pagamento dos valores gastos a título de aluguel pelo período de 7 (sete) meses, não devendo ser mantido tal período posto que abusiva a cláusula de tolerância de 360 (trezentos e sessenta) dias prevista em contrato. Postularam, ainda, modificação na sentença quanto ao termo final para incidência da correção e juros previstos em contrato, devendo tais encargos incidirem até dezembro/2010 (prazo inicialmente previsto para entrega do bem) ou até julho/2011 (com aplicação da tolerância de 180 dias) e que os valores cobrados após esses períodos fossem devolvidos em dobro e que houvesse congelamento do saldo devedor e, além disso, que sobre ele fossem amortizados a condenação em lucros cessantes, danos materiais, repetição do indébito e multa contratual. Por fim, questionaram a sucumbência recíproca estipulada pelo juízo a quo e impossibilidade de compensação de honorários advocatícios.

Já na irrisignação da Construtora Leal Moreira Ltda foi suscitado, em sede de preliminar, anulação da sentença por cerceamento de defesa vez que não realizada audiência de instrução e julgamento, perícia contábil e juntada de novos documentos. No mérito, defendeu que não restou demonstrado nos autos a caracterização da mora na entrega do imóvel, haja vista que foi causado por vontades alheias a sua vontade, não podendo onerar a Construtora com ônus de prever greve dos trabalhadores da construção civil e, além disso, os apelados tinham pleno conhecimento de que poderiam ocorrer atrasos na entrega do imóvel em questão quando da assinatura do contrato, não tendo a parte autora efetuado reclamação desse suposto inadimplemento por meio de notificação extrajudicial. E exatamente por não ter incorrido em mora, o dever de indenizar, seja ele material (cláusula penal) ou moral, deveria ser excluído. Ainda com relação ao dano moral, defendeu o não pagamento em virtude de ausência de provas que materializassem sua ocorrência, postulando, alternativamente, sua redução para fins de adequação aos princípios da proporcionalidade e razoabilidade. Arguiu também a legalidade da cobrança de juros na parcela representativa das chaves do imóvel. Por fim, argumentou que como os autores estão inadimplentes com a parcela das chaves, já que efetuaram pagamento de parte do valor, não podem permanecer no imóvel, pois não cumpriram condição para tanto que é quitação total da obrigação, não



havendo que se falar em prazo para cumprimento do contrato ou pagamento do saldo devedor como estipulado na sentença, devendo o contrato ser rescindido mediante devolução das parcelas pagas pelos requerentes descontados os impostos devidos e recolhidos.

Respectivas contrarrazões apresentadas pelas partes, cada uma postulando o provimento do recurso de apelação interposto.

Coube-me a relatoria do recurso por prevenção.

Em 25/07/2017 determinei a sobrestamento do feito até o julgamento dos REsp's 1614721/DF e 1631484/DF, tendo, após a resolução da controvérsia pelo Superior Tribunal de Justiça, os autos retornados ao meu Gabinete para julgamento dos recursos de apelação e adesivo.

É o relatório.

Inclua-se o presente feito na próxima pauta do plenário presencial.

Belém, 30 de outubro de 2019.

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator

PROCESSO: 0032971-27.2012.8.14.0301 - LIBRA

SEC. ÚNICA DE DIREITO PÚBLICO E PRIVADO – 2ª TURMA DE DIREITO PRIVADO

RECURSO: APELAÇÃO CÍVEL

APELANTE/APELADO(A): CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA

ADVOGADO(A): Gustavo Freire da Fonseca, OAB/PA 12.724 e Lorena Meirelles Esteves Faro, OAB/PA 20.030

APELANTES/APELADOS: NEIL DUARTE DE SOUZA e DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA

ADVOGADO(A): Rondineli Ferreira Pinto, OAB/PA 10.389

RELATOR: DES. RICARDO FERREIRA NUNES

VOTO

1. APLICAÇÃO INTERTEMPORAL DO CPC/73.

Primeiramente, cumpre esclarecer que o enunciado administrativo nº. 01 deste E. TJE/PA, publicado no Diário da Justiça em 28.03.2016, estabeleceu que nos recursos interpostos com fundamento no CPC de 1973 (impugnando decisões publicadas até 17/03/2016) serão aferidos, pelos juízos de 1º grau, os requisitos de admissibilidade na forma prevista neste código, com as interpretações consolidadas até então pela jurisprudência dos Tribunais Superiores e do Tribunal de Justiça do Estado do Pará..

No caso em tela, observa-se que a sentença foi publicada antes do início da vigência do atual Código de Processo Civil (fl. 537). Neste contexto, devem ser aplicadas aos presentes recursos as regras contidas no Código de Processo Civil de 1973, e não as regras do Código de Processo Civil de 2015.

2. JUÍZO DE ADMISSIBILIDADE.

Conheço de ambos os recursos de apelação, eis que preenchidos os seus respectivos pressupostos de admissibilidade.

3. 1ª APELAÇÃO. RECURSO INTERPOSTO POR CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA.

3.1. Preliminar de cerceamento de defesa.

Pretende a recorrente Construtora Leal Moreira LTDA, anulação da sentença



em virtude do seu direito de defesa ter sido violado em função da não realização de audiência de instrução e julgamento, perícia contábil e juntada de novos documentos. Sem maiores digressões, tal pretensão não merece prosperar, haja vista que, conforme Termo de Audiência de fls. 481/483, o juízo a quo conferiu às partes a oportunidade de se manifestar a respeito das provas que pretendiam produzir, tendo os autores informado seu desinteresse na realização de outras provas e a demandada requerido apenas apresentação de novos documentos por meio de juntada de laudo pericial realizado em outra demanda, sem postular realização de audiência de instrução e julgamento, o que se conclui o seu desinteresse em produzir referida prova.

Ademais, embora o juízo singular tenha deferido o pedido de juntada do referido laudo, o mesmo não chegou a ser acostado aos autos, consoante se observa às fls.486/505, inexistindo, portanto, o alegado cerceamento de defesa, razão pela qual REJEITO a preliminar.

Ultrapassada essa questão passo ao mérito da apelação da Construtora, mas antes registro os principais pontos da demanda.

Conforme asseverado no relatório, os autores firmaram com a Construtora Leal Moreira LTDA contrato de compromisso de compra e venda de um apartamento no Edifício Torre de Farnese, situada nesta Capital (fls. 32/41 e 43/46), cujo valor total do bem era, à época, R\$574.000,00. Restou avençado entre as partes que os requerentes pagariam inicialmente à Construtora a quantia de R\$300.000,00 (trezentos mil reais) por meio de dação em pagamento de um imóvel de propriedade dos requerentes e o restante, R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais) deveriam ser quitados com a entrega do imóvel. Cumpre dizer que, em 22/03/2011, as partes pactuaram termo aditivo ao contrato de promessa de compra e venda acima referido, em que restou definido que os autores realizaram o pagamento de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) como amortização do saldo devedor (fls. 53).

Ainda de acordo com o contrato, o empreendimento estava previsto para ser entregue em 30/12/2010 (sem contar prazo tolerância avençada entre as partes), conforme cláusula 1ª (fls. 32), no entanto, o mesmo somente foi efetivamente entregue em JULHO/2012 nos termos do documento de fls. 28.

Com a entrega do apartamento, ainda que com atraso, surgiu para os autores o dever de efetivar o pagamento das chaves, contudo os mesmos confessam que não o fizeram de forma integral, tentando imputar a ausência dessa quitação à Construtora, alegando que a mesma estava cobrando juros abusivos no saldo devedor e que estes não poderiam sofrer alteração durante o longo atraso na entrega da obra, exceto pela TR.

Pois bem. Pontuados os pontos principais, tem-se que ambas as partes descumpriram o que inicialmente acordaram no contrato de promessa de compra e venda, de modo que, ao meu ver, cada uma deve arcar com os consectários da sua respectiva mora.

3.2. Da não caracterização da mora e inexistência de dano material e moral.

Na sentença, o juízo singular entendeu que a Construtora descumpriu norma contratual pactuada para entrega do imóvel não tendo sido comprovada ocorrência de caso fortuito/força maior capaz de justificar a



demora na conclusão do empreendimento.

Busca a recorrente afastar a mora que lhe foi imputada. Defende que houve, na decisão ora combatida, violação ao princípio da razoabilidade e proporcionalidade, uma vez que lhe foi imposto o ônus de prever greve dos trabalhadores da construção civil, tendo o atraso ocorrido por condições alheias a sua vontade.

Sem razão neste ponto. Isto porque para provar o alegado juntou apenas notícias acerca da deflagração de greve, datadas no período de 05 a 14 de setembro de 2014, das quais não se tem como inferir o período de duração e o impacto do movimento paredista na obra em questão, sendo imprestáveis, portanto, para configurar a excludente de ilicitude de caso fortuito por esse motivo. Portanto, sem grandes esforços, é possível concluir que a Construtora não se eximiu do ônus que lhe competia de comprovar fatos impeditivos do direito autoral, restando incontroversa sua culpa pelo atraso da entrega do imóvel adquirido pelos autores.

Assim, comprovada a mora da Construtora Leal Moreira LTDA na entrega do empreendimento deve, caso provados a efetiva ocorrência, responder pelos danos causados aos autores em decorrência do cometimento do seu ato ilícito, nos termos como afirmado na sentença não havendo razões para sua modificação quanto à configuração da sua mora.

Pois bem. Caracterizada a mora da Construtora penso que o capítulo da sentença que julgou procedente o pedido da parte autora na aplicação da multa penal (Cláusula 5ª – fls. 33) não carece de reforma.

Assim prevê referida cláusula:

5ª) Se a VENDEDORA não concluir a obra no prazo fixado, nem no prazo de tolerância, descontados, ainda, os dias de atraso dos COMPRADORES no pagamento das parcelas, sem que tenha ocorrido prorrogação por motivo de força maior, caso fortuito ou circunstâncias imprevistas pagarão aos COMPRADORES, a título de pena convencional, a quantia equivalente a 0,3% do valor do total efetivamente pago da unidade, por mês ou por fração de mês de atraso, exigível até a data em que o apartamento tiver habitabilidade.

Ora, em seu recurso, a Construtora, arguiu tão somente que como não cometeu nenhum ato ilícito não haveria razões para aplicação dessa cláusula, no entanto, como já visto, restou configurada a mora na entrega do empreendimento pois não foi acolhida a alegação de ocorrência de caso fortuito levantado pela ré, o que atrai a aplicação da mencionada cláusula 5ª do contrato firmado entre as partes (fls. 33), devendo a sentença ser mantida neste ponto.

No que diz respeito à comprovação do dano moral o juízo monocrático condenou a Construtora ao ressarcimento do valor de R\$10.000,00 (dez mil reais) em virtude da frustração dos autores quanto ao planejamento com a aquisição do imóvel destinado para sua moradia.

A recorrente Construtora Leal Moreira Ltda defende em seu apelo que tal condenação não merece ser mantida porque os danos supostamente sofridos não foram suficientemente comprovados.

Da inicial (fls. 08/10) se observa a afirmação de que por conta do atraso na entrega do empreendimento tiveram sua moral abalada, tendo os autores ficado em estado de instabilidade psicológica em virtude de terem realizado um alto investimento em um imóvel que não puderam usufruir por culpa da Construtora já que não cumpriu o prazo previsto em contrato e também porque tiveram seus gastos aumentados, pois tinham que arcar com o valor mensal de R\$2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) para pagar aluguel do



imóvel que residiram durante o atraso na entrega do bem e que este era menor que o adquirido junto à Construtora.

Ora, resta pacificado no STJ que o simples fato de o promitente vendedor ter descumprido o prazo previsto no contrato para a entrega do imóvel não acarreta, por si só, danos morais. Veja-se:

AGRAVO INTERNO. RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ATRASO NA ENTREGA. LUCROS CESSANTES. TERMO FINAL. DANOS MORAIS.

1. É cabível a condenação da construtora em indenização por lucros cessantes pelo retardo na entrega de imóvel objeto de contrato de compra e venda, tendo em vista que tal demora impossibilita o adquirente de fruir do bem. Precedentes.

2. Inviabilidade de alterar a conclusão da Corte local para fixar a data de entrega das chaves como termo final do pagamento dos lucros cessantes resultante de da análise das circunstâncias fáticas, bem como da interpretação de cláusulas contratuais. Incidência dos óbices das súmulas 5 e 7/STJ.

3. A jurisprudência desta Corte firmou-se no sentido de que o simples descumprimento contratual, por si só, em regra, não é capaz de gerar danos morais.

4. Indicada concretamente, situação específica, desvinculada dos normais aborrecimentos, capaz de gerar dor e sofrimento indenizável, seria imprescindível o reexame do conjunto fático-probatório dos autos para alterar a conclusão de ocorrência de dano moral, atividade inviável nesta via especial. Súmula n. 7 do STJ.

5. Agravo interno não provido.

(AgInt no REsp 1798456/SP, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 25/06/2019, DJe 28/06/2019)

Conforme a ementa acima transcrita, extrai-se a conclusão que há possibilidade da condenação em danos morais, entretanto, apenas em situações excepcionais e desde que devidamente comprovada a ocorrência de uma significativa e anormal violação a direito da personalidade do adquirente, o que não foi demonstrado nos autos como afirmado pela Construtora.

Nota-se, como já dito, que os requerentes não trouxeram provas capazes de aferir que um ou mais direitos da personalidade tenham sido violados, pois somente alegaram as supostas angústias que sofreram. Ademais, o fato de terem aumentado seus gastos com pagamento de aluguel durante o atraso na entrega do bem deve ser ressarcido por outros meios, pois se trata de dano material.

Não se está desmerecendo o ocorrido. Provavelmente, o atraso na entrega do imóvel acarretou o desconforto alegado pelos autores com alterações no seu dia-a-dia pelo período de aproximadamente 12 (doze meses), no entanto, não trouxe maiores aborrecimentos do que aquele a que todos estão sujeitos na relações negociais, especialmente quando se trata de construção de empreendimento de grande porte, não tendo autores se desincumbido de demonstrar, por meio de elementos de prova, qualquer abalo a sua dignidade, razão pela qual a sentença merece reforma para afastar a condenação a título de danos morais imposta à Construtora.

3.3. Da reconvenção. Imposição da rescisão contratual.

Cumpra agora apreciar o capítulo da sentença que julgou improcedente a reconvenção apresentada pela Construtora e indeferiu o pedido de rescisão contratual, tendo estabelecido prazo para que os autores efetivassem a quitação do saldo devedor sob pena de ter a avença rescindida.

Em sua apelação, a Construtora Leal Moreira Ltda pretende a reforma da sentença para que seja reconhecida a rescisão do contrato por culpa dos autores haja vista o não pagamento integral da obrigação assumida com a



devolução das parcelas pagas descontados os impostos devidos e recolhidos, pois os autores estão atualmente exercendo a posse de forma injusta e clandestina.

Os requerentes, por sua vez, arguem que tal parte da sentença deve ser mantida porque foi a própria Construtora quem deu causa ao descumprimento com o atraso na entrega do bem e passou a cobrar juros abusivos sobre o saldo devedor tornando a obrigação impossível de ser cumprida.

Primeiramente, pontua que sobre a incidência de juros sobre o saldo devedor, o Superior Tribunal de Justiça considera lícita a cobrança de juros compensatórios mesmo antes da entrega das chaves. Veja-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. "JUROS NO PÉ". SÚMULA 83/STJ. 1. A Segunda Seção, no julgamento do EREsp 670.117/PB, decidiu que não é abusiva a cláusula de cobrança de juros compensatórios incidentes em período anterior à entrega das chaves nos contratos de compromisso de compra e venda de imóveis em construção sob o regime de incorporação imobiliária (Rel. para acórdão Ministro Antonio Carlos Ferreira, julgado em 13.6.2012).

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(4ª T, AgInt no AREsp 144.732, Min. Maria Isabel Gallotti, 2016);

Assim, quando a Construtora entregou o apartamento agiu dentro legalidade ao cobrar o saldo devedor com a incidência de juros previstos expressamente no contrato, não podendo os autores se valer de uma suposta abusividade para se negar a realizar o pagamento das chaves após o imóvel estar apto para entrega, nem mesmo justificar referida ausência de quitação no atraso da entrega pela Construtora, pois apesar ter sido fora do prazo, o imóvel foi, de fato, entregue.

Desta forma, estando os autores inadimplentes com o pagamento integral da parcela das chaves, cuja ausência de quitação foi admitida ao longo do processo, com razão a Construtora quanto à rescisão do contrato nos termos da cláusula 31 do contrato. Ora, não poderiam os autores simplesmente não cumprir sua obrigação no pagamento integral das chaves assumida em contrato, mesmo que a Construtora tenha entregue com atraso a obra, pois com a ausência da quitação integral dessa quantia configurou quebra contratual.

Assim, considerando que a mora dos autores está relacionada ao fato de ter parado de pagar a parcela representativa das chaves a que estavam obrigados e, ainda, levando em conta afirmação contida em suas razões recursais (fls. 572) acerca da impossibilidade de efetuar o pagamento do saldo devedor se este não for congelado, a sentença, neste ponto, deve ser reformada para julgar procedente o pleito rescisório veiculado na reconvenção, devendo os autores desocuparem o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias.

Passo a análise quanto ao percentual a ser retido do valor que foi pago no ato da assinatura do contrato. Tal retenção está prevista na cláusula 31ª, conforme se verifica a seguir:

31ª) A falta de pagamento de 3 (três) parcelas de vencimentos mensais e consecutivos ou quaisquer delas por prazo superior a 90 (noventa) dias, implicará, a critério da VENDEDORA, a resolução automática deste contrato, caso em que a VENDEDORA obriga-se à devolução do valor pago pelo COMPRADORES, deduzidos os valores conforme abaixo estabelecido, divididos pelo mesmo número de prestações recebidas em parcelas mensais e sucessivas a saber:

a) 5% sobre o valor do contrato, relativos aos serviços de corretagem;



- b) 0,65% sobre o valor recebido, relativo ao PIS;
- c) 3% sobre o valor recebido, relativo ao COFINS;
- d) 1% sobre o valor recebido, relativo ao CSSL;
- e) 2% sobre o valor recebido, relativo ao IRPJ;
- f) 5% sobre o valor recebido, para recebimento de despesas administrativas/financeiras;

Sobre o percentual a ser restituído, eis o entendimento jurisprudencial recente da Corte Superior de Justiça:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO EM AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM DEVOLUÇÃO DE VALORES PAGOS. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC/15. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO. AUSÊNCIA. SÚMULA 211/STJ. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. RESCISÃO POR CULPA DO COMPRADOR. RETENÇÃO DE VALORES PAGOS.

1. Ação de rescisão contratual cumulada com devolução de valores pagos, em virtude de contrato de promessa de compra e venda de imóvel firmado entre as partes.

2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC/15, rejeitam-se os embargos de declaração.

3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art.489, § 1º, IV E VI do CPC/15.

4. A ausência de decisão acerca dos dispositivos legais indicados como violados, não obstante a oposição de embargos de declaração, impede o conhecimento do recurso especial.

5. A jurisprudência desta Corte tem considerado razoável, em rescisão de contrato de compra e venda de imóvel por culpa do comprador, que o percentual de retenção, pelo vendedor, de parte das prestações pagas seja arbitrado entre 10% e 25%, conforme as circunstâncias de cada caso, avaliando-se os prejuízos suportados.

6. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp 1313870/DF, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 01/04/2019, DJe 03/04/2019)

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DISTRATO. INICIATIVA DO COMPRADOR. RETENÇÃO ENTRE 10% E 25% DAS PRESTAÇÕES PAGAS. SÚMULA N. 83 DO STJ. REVISÃO DO PERCENTUAL DE RETENÇÃO. SÚMULAS N. 5 E N. 7 DO STJ. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte de Justiça, nas hipóteses de rescisão de contrato de promessa de compra e venda por iniciativa do comprador, tem admitido a flutuação do percentual de retenção pelo vendedor entre 10% (dez por cento) e 25% (vinte e cinco por cento) do total da quantia paga, conforme as particularidades do caso concreto.

2. Na hipótese em epígrafe, a retenção de 15% (quinze por cento) é consentânea com os precedentes jurisprudenciais perfilhados por esta Corte Superior, situação que enseja a devida manutenção.

3. A revisão do percentual de retenção dos valores devidos pela rescisão contratual de compra e venda demanda a interpretação de cláusulas contratuais e o reexame do acervo fático-probatório constante nos autos, situação que enseja a incidência das Súmulas 5 e 7 do STJ.

4. Agravo interno a que se nega provimento. (AgInt no AREsp 1384313/PE, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, QUARTA TURMA, julgado em 26/03/2019, DJe 29/03/2019)

Assim, considerando que no contrato de compromisso de compra e venda a cláusula 31ª prevê hipótese de retenção de 5% (cinco por cento) sobre o valor do contrato a título de comissão de corretagem, sendo que inexistente no referido documento qualquer menção acerca da utilização desse serviço, o que se conclui que não foi utilizado, não pode a Construtora ser restituída nessa parcela, devendo a retenção observar apenas as letras b,c,d,e,f da cláusula 31ª (fls. 36), o que corresponde a 11,65% (onze vírgula sessenta e cinco por cento) da quantia arcada pelos autores. Deve ainda ser devolvido aos requerentes o valor de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) que foram pagos, conforme Termo Aditivo de fls. 53, para



abater o saldo devedor.

Passo a apreciar as razões recursais do apelo interposto pelos autores.

4. 2ª APELAÇÃO. RECURSO INTERPOSTO POR NEIL DUARTE DE SOUZA E DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA.

4.1. Da abusividade da cláusula 3ª do contrato de prorrogação do prazo de entrega da obra de 360 dias úteis.

A sentença objurgada considerou válida a cláusula de tolerância de 360 (trezentos e sessenta) dias previstas na cláusula 3ª do contrato firmado entre as partes (fls. 32).

Nas razões da apelação dos requerentes, pretendem afastar por completo a incidência da referida cláusula por ser extremamente abusiva ou, ao menos, seja considerada como tolerância o prazo de 180 (cento e oitenta dias), posto que mais razoável para o caso concreto.

Com razão os autores, pois o Superior Tribunal de Justiça já pacificou o entendimento acerca da existência de abusividade na cláusula contratual que estende o prazo para entrega do imóvel em prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias além do período previsto para o término do empreendimento, conforme se verifica a seguir:

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL EM CONSTRUÇÃO. ATRASO DA OBRA. ENTREGA APÓS O PRAZO ESTIMADO. CLÁUSULA DE TOLERÂNCIA. VALIDADE. PREVISÃO LEGAL. PECULIARIDADES DA CONSTRUÇÃO CIVIL. ATENUAÇÃO DE RISCOS. BENEFÍCIO AOS CONTRATANTES. CDC. APLICAÇÃO SUBSIDIÁRIA. OBSERVÂNCIA DO DEVER DE INFORMAR. PRAZO DE PRORROGAÇÃO. RAZOABILIDADE.

1. Cinge-se a controvérsia a saber se é abusiva a cláusula de tolerância nos contratos de promessa de compra e venda de imóvel em construção, a qual permite a prorrogação do prazo inicial para a entrega da obra.

2. (...)

3. No contrato de promessa de compra e venda de imóvel em construção, além do período previsto para o término do empreendimento, há, comumente, cláusula de prorrogação excepcional do prazo de entrega da unidade ou de conclusão da obra, que varia entre 90 (noventa) e 180 (cento e oitenta) dias: a cláusula de tolerância.

4. Aos contratos de incorporação imobiliária, embora regidos pelos princípios e normas que lhes são próprios (Lei nº 4.591/1964), também se aplica subsidiariamente a legislação consumerista sempre que a unidade imobiliária for destinada a uso próprio do adquirente ou de sua família. 5. Não pode ser reputada abusiva a cláusula de tolerância no compromisso de compra e venda de imóvel em construção desde que contratada com prazo determinado e razoável, já que possui amparo não só nos usos e costumes do setor, mas também em lei especial (art. 48, § 2º, da Lei nº 4.591/1964), constituindo previsão que atenua os fatores de imprevisibilidade que afetam negativamente a construção civil, a onerar excessivamente seus atores, tais como intempéries, chuvas, escassez de insumos, greves, falta de mão de obra, crise no setor, entre outros contratemplos.

6. A cláusula de tolerância, para fins de mora contratual, não constitui desvantagem exagerada em desfavor do consumidor, o que comprometeria o princípio da equivalência das prestações estabelecidas. Tal disposição contratual concorre para a diminuição do preço final da unidade habitacional a ser suportada pelo adquirente, pois ameniza o risco da atividade advindo da dificuldade de se fixar data certa para o término de obra de grande magnitude sujeita a diversos obstáculos e situações imprevisíveis.

7. Deve ser reputada razoável a cláusula que prevê no máximo o lapso de 180 (cento e oitenta) dias de prorrogação, visto que, por analogia, é o prazo de validade do registro da incorporação e da carência para desistir do empreendimento (arts. 33 e 34, § 2º, da Lei nº 4.591/1964 e 12 da Lei nº 4.864/1965) e é o prazo máximo para que o fornecedor sane vício do produto (art. 18, § 2º, do CDC).

8. (...)

9. Recurso especial não provido.

(REsp 1582318/RJ, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, julgado



em 12/09/2017, DJe 21/09/2017)

Levando em conta que no caso concreto a cláusula de tolerância prevista em contrato era de 360 (trezentos e sessenta) dias, sendo tal prazo dissonante com o entendimento do Superior Tribunal de Justiça, deve a mesma ser considerada inválida, razão pela qual merece reforma, neste ponto, a sentença proferida pelo juízo a quo para declarar a abusividade da cláusula 3ª (fls. 32) do contrato, devendo ser considerado como tolerância o prazo de 180 (cento e oitenta) dias.

Assim, considerando que o imóvel estava previsto para ser entregue em 30/12/2010 (cláusula 1ª – fl. 32), com a tolerância de 180 (cento e oitenta) dias, referido prazo se estendeu para Junho/2011, ou seja, o termo inicial da mora da Construtora seria Julho/2011.

4.2. Dos lucros cessantes.

Tem-se, ainda, que na sentença foi julgado improcedente o pedido autoral de indenização por danos materiais na modalidade lucros cessantes em razão de ausência de prova cabal de sua ocorrência.

Os autores em seu recurso, buscam a reforma desse capítulo para ver reconhecida tal condenação sob o argumento de que o prejuízo sofrido pela mora da Construtora na entrega do bem é presumido, sendo devido o ressarcimento mensal na quantia de 0,5% sobre o valor do imóvel para compensar o período que ficaram sem usufruir o bem.

De fato, o Superior Tribunal de Justiça firmou entendimento que na indenização por lucros cessante em decorrência de atraso na obra os prejuízos são presumidos (STJ. 3ª Turma. REsp 1662322/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 10/10/2017), no entanto, como no presente caso há expressa previsão contratual de cláusula penal em favor do adquirente, resta impossível a cumulação com os lucros cessantes pretendido pelos autores, haja vista que os dois institutos possuem a mesma finalidade de compensar eventuais prejuízos pelo atraso na entrega do bem.

Tal entendimento foi fixado pelo Superior Tribunal de Justiça em julgamento realizado na sistemática de recurso repetitivo, consoante se verifica das ementas transcritas a seguir:

RECURSO ESPECIAL REPRESENTATIVO DE CONTROVÉRSIA. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL NA PLANTA. ATRASO NA ENTREGA. NOVEL LEI N. 13.786/2018. CONTRATO FIRMADO ENTRE AS PARTES ANTERIORMENTE À SUA VIGÊNCIA. NÃO INCIDÊNCIA. CONTRATO DE ADESÃO. CLÁUSULA PENAL MORATÓRIA. NATUREZA MERAMENTE INDENIZATÓRIA, PREFIXANDO O VALOR DAS PERDAS E DANOS. PREFIXAÇÃO RAZOÁVEL, TOMANDO-SE EM CONTA O PERÍODO DE INADIMPLÊNCIA. CUMULAÇÃO COM LUCROS CESSANTES. INVIABILIDADE.

1. A tese a ser firmada, para efeito do art. 1.036 do CPC/2015, é a seguinte: A cláusula penal moratória tem a finalidade de indenizar pelo adimplemento tardio da obrigação, e, em regra, estabelecida em valor equivalente ao locativo, afasta-se sua cumulação com lucros cessantes.

2. No caso concreto, recurso especial não provido.

(REsp 1635428/SC, Rel. Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 22/05/2019, DJe 25/06/2019)

Assim, seguindo a linha de entendimento fixado em sede de recurso repetitivo, a sentença não padece de reforma, devendo ser mantida no ponto que não reconheceu a procedência do pedido de indenização por lucros cessantes.

4.3. Dos danos materiais.

Por outro lado, com relação à restituição dos valores gastos a título de alugueis (danos emergentes), entendo que a sentença padece de reforma



apenas para se adequar ao termo inicial da mora da Construtora, pois, como já afirmado, teve como marco o mês de JULHO/2011 já que este era o prazo fatal para entrega do empreendimento já contando com a cláusula de tolerância de 180 (cento e oitenta dias). Assim, considerando a demonstração por parte dos autores que, durante o período de mora da Construtora (Julho/2011 a Junho/2012), gastaram com aluguel o valor de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, tal soma lhes deve ser ressarcida conforme recibos de quitação juntados às fls. 98 a 105.

4.4. Da inexistência de sucumbência recíproca e impossibilidade de compensação dos honorários advocatícios.

Com relação ao percentual fixado pelo juízo singular na condenação em honorários advocatícios (15% sobre o valor da condenação), vislumbra-se, dos recursos interpostos, que nenhuma das partes demonstrou inconformismo quanto a essa fixação. Digo isso porque na apelação dos autores a irresignação girou em torno apenas da inexistência de sucumbência recíproca e impossibilidade de compensação dos honorários advocatícios e, no recurso da Construtora tal capítulo da sentença não foi questionado.

Assim, tem-se transitado em julgado a condenação em honorários advocatícios no patamar de 15% (quinze por cento) sobre o valor da condenação.

No entanto, não se pode desconsiderar que após o julgamento dos recursos de apelação, alguns pedidos da parte autora, os quais inicialmente haviam sido todos julgados procedentes, foram afastados conforme fundamentação dos tópicos anteriores, configurando, dessa maneira, em sucumbência recíproca nos termos do art. 21 do CPC/73 (vigente à época da prolação da sentença).

Nesse cenário, considerando ocorrência de sucumbência recíproca os honorários devem ser proporcionalmente distribuídos, de forma que dos 15% (quinze por cento) sobre a condenação fixados pelo juízo a quo, os autores deverão arcar com 70% (setenta por cento) e a demanda com 30% (trinta por cento) dos honorários advocatícios, sendo de rigor a modificação da sentença nesses termos.

Por fim, não se pode olvidar que com julgamento do recurso de apelação da Construtora, a sentença acabou sendo reformada para julgar procedente a reconvenção por ela apresentada, o que, pelo princípio da causalidade, deve também haver condenação em honorários advocatícios, posto que independente da ação principal, cujo montante fixo em R\$1.000,00 (mil reais) nos termos do §4º do art. 20 do CPC/73.

5. Parte dispositiva.

Isto posto, CONHEÇO do recurso de apelação interposto pela CONSTRUTORA LEAL MOREIRA LTDA e DOU-LHE PARCIAL PROVIMENTO para:

- a) afastar a condenação no pagamento de indenização por danos morais já que não foram comprovados de forma efetiva, conforme fundamentação supra;
- b) julgar procedente o pedido de rescisão contratual formulado em sede de reconvenção para declarar rescindido o contrato por culpa dos autores em



razão do não pagamento integral e atualizado da parcela representativa das chaves no valor de R\$274.000,00 (duzentos e setenta e quatro mil reais) conforme letra c do item 4.6 do quadro resumo (fls. 45), devendo estes desocuparem o imóvel no prazo de 60 (sessenta) dias.

c) determinar a restituição da quantia paga pelos autores, com retenção de apenas 11,65% desse valor, devendo ainda, lhes ser restituído o valor de R\$40.000,00 que foi pago como forma de abater o saldo devedor.

d) Na reconvenção, condenar os reconvidos em honorários advocatícios, posto que independente da ação principal, cujo montante fixo em R\$1.000,00 (mil reais) nos termos do §4º do art. 20 do CPC/73.

Com relação ao recurso de apelação interposto por NEIL DUARTE DE SOUZA e DANIELLE FARIAS ARRAIS DE SOUSA CONHEÇO e DOU-LHE PARCIAL provimento para:

a) declarar a abusividade da cláusula 3º do contrato entabulado entre as partes estabelecendo o prazo de 180 (cento e oitenta) dias como tolerância para entrega do imóvel;

b) determinar a restituição dos valores comprovadamente pagos a título de aluguel (danos emergentes), no valor de R\$1.800,00 (mil e oitocentos reais) mensais, durante o período de mora da Construtora, qual seja, Julho/2011 a Junho/2012;

c) Redistribuir de forma proporcional a condenação em honorários advocatícios, de forma que dos 15% (quinze por cento) sobre a condenação fixados pelo juízo a quo, os autores deverão arcar com 70% (setenta por cento) e a demanda com 30% (trinta por cento) dos honorários advocatícios.

É o voto.

Belém, 12/11/2019

Des. RICARDO FERREIRA NUNES

Relator